

Рейтинговий звіт MATN 001-010 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ фірма «Матінка»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові облигації
Обсяг емісії:	серії А – 5 039 400,00 грн.; серії В – 10 136 000,00 грн.; серії С, D – 15 638 400,00 грн.; серії Е – 12 622 795,20 грн. на загальну суму: 59 074 635,20 грн.
Кількість облигацій:	серії А – 87 000 штук; серії В – 175 000 штук; серії С – 270 000 штук; серії D – 270 000 штук; серії Е – 217 935 штук загальна кількість: 1 019 935 штук
Номінальна вартість однієї облигації:	серій А-Е - 57,92 грн.
Термін розміщення:	серії А – з 01.09.2007 р. по 01.09.2008 р. серії В – з 01.10.2007 р. по 01.10.2008 р. серії С – з 01.11.2007 р. по 01.11.2008 р. серії D – з 01.12.2007 р. по 01.12.2008 р. серії Е – з 01.01.2008 р. по 01.01.2009 р.
Термін обігу:	серій А, В – після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облигацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій до 14.07.2009 р. серій С, D, Е – після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облигацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій до 31.12.2009 р.
Термін погашення:	серій А, В – з 15.07.2009 р. по 30.01.2010 р. серій С, D, Е – з 01.01.2010 р. по 01.07.2010 р.
Рейтингова дія:	підтвердження
Дата визначення:	12.07.2007 р.
Дата оновлення:	17.12.2009 р.
Кредитний рейтинг:	uaB
Прогноз кредитного рейтингу:	стабільний

Наданий у результаті рейтингового аналізу кредитний рейтинг визначено за Національною рейтинговою шкалою, на що вказують літери **ua** у позначці кредитного рейтингу. Національна рейтингова шкала дозволяє виміряти розподіл кредитного ризику в економіці України без урахування суверенного ризику та призначена для використання емітентами цінних паперів, позичальниками, фінансовими установами, посередниками та інвесторами на фінансовому ринку України.

Для проведення процедури оновлення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ фірма «Матінка» за III квартал та 9 місяців 2009 року загалом, а також внутрішню інформацію, надану представниками компанії у ході рейтингового процесу. Було проаналізовано інформацію щодо усіх істотних аспектів діяльності товариства.

Кредитний рейтинг ґрунтується на інформації, наданій емітентом, а також на іншій інформації, що є у розпорядженні рейтингового агентства та вважається надійною. Рівень кредитного рейтингу залежить від якості, однорідності та повноти інформації, що є у розпорядженні рейтингового агентства.

Рейтингова історія

Дата	12.07.2007	07.08.2008	20.11.2008	06.03.2009	25.06.2009	04.09.2009	17.12.2009
Рівень кредитного рейтингу	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремий борговий інструмент з рейтингом **uaB** характеризується НИЗЬКОЮ кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Дуже висока залежність рівня кредитоспроможності від впливу несприятливих комерційних, фінансових та економічних умов.

Стабільний прогноз вказує на відсутність на поточний момент передумов для зміни рейтингу протягом року.

Кредитний рейтинг **uaB** передбачає, що у випадку затримки реалізації будівельного проекту, під який випущені емітентом цільові облігації, існує можливість їхнього повного погашення протягом наступних 12 місяців після кінцевого терміну, зафіксованого у випуску.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ фірма «Матінка» підтримується:

- досвідом діяльності в інвестиційно-будівельній сфері: починаючи з 2002 року, Емітентом було реконструйовано 8 об'єктів загальною площею 20,2 тис. кв. м;
- перебуванням на завершальній стадії проекту будівництва житлового будинку з підземним паркінгом по вул. Львівській, 26 у м. Києві, приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А-Е.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ фірма «Матінка» обмежується:

- відсутністю в Емітента досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів на правах замовника, а також погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- нестабільними результатами фінансово-господарської діяльності протягом останніх років;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- неврегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2006	2007	I півр. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009
Активи	1 799,7	20 607,7	48 877,9	69 398,4	70 167,7	70 872,0	71 657,9
Власний капітал	1 119,9	1 212,1	1 389,0	316,3	341,1	392,2	565,6
Дебіторська заборгованість	404,3	2 478,9	8 638,7	18 093,5	16 333,4	13 306,3	11 583,1
Кредиторська заборгованість	679,8	10 568,3	44 602,8	64 499,1	65 584,7	65 938,3	66 324,6
Видатки майбутніх періодів	372,4	3 722,8	3 879,0	3 919,0	3 996,7	4 040,3	4 039,6

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2006	2007	I півр. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009
Разом чисті доходи	1 860,8	3 452,8	1 181,1	1 846,7	39,1	123,4	3 215,4
Разом витрати	1 858,2	4 155,5	1 004,2	2 742,5	14,3	47,5	2 966,1
Чистий прибуток (збиток)	2,6	92,2	176,9	(895,8)	24,8	75,9	249,3

ТОВ фірма «Матінка» було створено 24 липня 1992 року у м. Києві. Основним напрямом діяльності компанії є здійснення будівельно-монтажних робіт.

У III кварталі 2009 року будівельна галузь загалом та будівництво житла зокрема перебували в глибокій кризі, що позначилося на більшості кількісних та якісних показників розвитку ринку. Згідно з статистичними даними в січні-вересні 2009 року, порівняно з відповідним періодом попереднього року, обсяг робіт загалом по місту зменшився на 60,8% і становить 6187,4 млн. грн. За результатами 9 місяців 2009 року в м. Києві обсяг введеного в експлуатацію житла склав 418,6 тис. кв. м, і порівняно з відповідним періодом 2008 року зменшився на 53,9%.

Зі всієї кількості столичних проектів лише на окремих майданчиках проводяться відносно активні роботи. На більшості майданчиків роботи зупинено чи майже зупинено, на частині – роботи проводяться повільними темпами. Багато компаній опинилися в стані фактичного банкрутства через невиконання власних зобов'язань. Якщо раніше юридичні механізми банкрутства було запущено далеко не у всіх відповідних випадках, то останнім часом, зокрема й протягом III кварталу 2009 року, з'являється все більше прикладів реальних банкрутств забудовників столиці. Як і раніше, основним фактором перебування галузі в кризовому стані залишалися проблеми з залученням фінансових коштів, необхідних для ведення будівництва. Причому проблеми надходження коштів для будівельників існують як з боку кредитних установ, так і з боку покупців первинної нерухомості. Внаслідок зазначених причин кількість угод на первинному ринку була дуже незначною. Загалом прогнози стосовно подальшого розвитку ринку житлової нерухомості в столиці залишаються невтішними. Очікується, що на тлі економічних проблем та відсутності іпотечного кредитування падіння цін на нерухомість на столичному ринку виглядає найімовірнішим сценарієм цінового розвитку ринку. Кількість угод буде загалом незначною. Первинний ринок буде й надалі перебувати в сильній кризі, будівельні роботи здійснюватимуться на невеликій кількості майданчиків, значна кількість будівельних компаній не зможе виконати взяті на себе зобов'язання.

Кризові явища також позначилися на ринку комерційної нерухомості. Як і на ринку житлової нерухомості зупинено реалізацію багатьох проектів, особливо масштабних, які перебували на початкових стадіях реалізації, значно знизилася орендні ставки.

ТОВ фірма «Матінка» має значний досвід виконання будівельно-монтажних робіт з реконструкції та капітального ремонту нежитлових приміщень у м. Києві, зокрема, починаючи з 2002 року, товариство як генпідрядник реконструювало (відремонтувало) 8 об'єктів загальною площею 20,2 тис. кв. м та виконало роботи з реконструкції Інституту проблем сучасного мистецтва по вул. Щорса, 18 в м. Києві.

Підприємство вперше як замовник розпочало реалізацію проекту будівництва житлового будинку по вул. Львівській, 26 у м. Києві. Кошторисна вартість проекту складає 84,8 млн. грн., з них станом на 30.09.2009 р. було профінансовано робіт на суму 55 677,7 тис. грн. (станом на 30.06.2009 р. 53 192,5 тис. грн.). За даними компанії, ступінь будівельної готовності об'єкта станом на кінець III кварталу 2009 року становить 98% (станом на 30.06.2009 р. – 89%). Наразі житловий

будинок знаходиться на стадії введення в експлуатацію. Запланований термін введення будинку в експлуатацію – кінець 2009 року.

На кінець III кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ фірма «Матінка» дорівнювала 71 657,9 тис. грн. Необоротні активи ТОВ фірма «Матінка» протягом аналізованого періоду збільшились на 2480,0 тис. грн. до 55 799,3 тис. грн. за рахунок незавершеного будівництва – 55 677,7 тис. грн. (витрати на будівництво житлового будинку по вул. Львівській, 26). Балансова вартість основних засобів становила 121,6 тис. грн.

Оборотні активи компанії протягом аналізованого періоду зменшились на 1 693,0 тис. грн. до 11 819,0 тис. грн. за рахунок іншої поточної дебіторської заборгованості – 968,0 тис. грн. (видані аванси за будівельне обладнання). Оборотні активи також сформовані дебіторською заборгованістю за розрахунками з бюджетом – 10 604,8 тис. грн., виробничими запасами – 147,2 тис. грн. (будівельні матеріали). Станом на 30.09.2009 р. витрати майбутніх періодів дорівнювали 4 039,6 тис. грн.

Станом на кінець III кварталу 2009 року основним джерелом формування валюти балансу були поточні зобов'язання – 71 092,3 тис. грн. (99% валюти балансу), які сформовані з наступних основних статей: поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями – 58 962,8 тис. грн. (заборгованість за цільові облігації); поточна заборгованість за банківськими кредитами – 4 767,7 тис. грн.; інші поточні зобов'язання – 7 229,9 тис. грн. (переважно заборгованість перед ВАТ «Трест Київміськбуд-3» за БМР – 2 235,9 тис. грн., ТОВ «Пальміра Центр» за надану зворотну фінансову допомогу – 2 483,0 тис. грн. тощо).

Основними джерелами доходів ТОВ фірма «Матінка» в аналізованому періоді були: доходи від надання ремонтно-будівельних послуг, інші операційні доходи (курсова різниця) та інші доходи (нараховані відсотки за депозитом). Витрати підприємства сформовані, насамперед з витрат на фінансування поточної діяльності, на сплату податків, адміністративних витрат (інші операційні витрати), а також витрат на сплату відсотків за кредитом (інші витрати). Таким чином, за підсумками 9 місяців 2009 року ТОВ фірма «Матінка» отримало чистий прибуток у сумі 249,3 тис. грн.

З метою фінансування будівництва житлового будинку по вул. Львівській, 26 у м. Києві ТОВ фірма «Матінка» здійснило випуск цільових облігацій серій А-Е загальним номінальним обсягом 59 074 635,20 грн. Після введення в експлуатацію житлового будинку та у разі розміщення всіх облігацій компанія має передати їх власникам 10 200 кв. м загальної площі квартир у зазначеному будинку, що складає 94% загальної площі квартир за проектом. Станом на 30.09.2009 р. компанія розмістила облігації серій А-Е у повному обсязі (свідоцтва ДКЦПФР № 469/2/07-№473/2/07).

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг іменних цільових облігацій ТОВ фірма «Матінка» підтверджено на рівні **uaB**, прогноз «стабільний».

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу корпоративних рейтингів

А. Г. Кулик

**Старший фінансовий аналітик відділу
корпоративних рейтингів**

О. В. Чорноротов

Додатки

Балансові дані ТОВ фірма «Матінка», тис. грн.

Показник	2007	I півр. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009
Актив	20 607,7	48 877,9	69 398,4	70 508,8	70 872,0	71 657,9
I. Необоротні активи	11 595,4	28 631,3	46 105,4	50 036,5	53 319,3	55 799,3
Незавершене будівництво	11 527,5	28 486,9	45 967,4	49 905,8	53 192,5	55 677,7
Основні засоби:	67,9	144,4	138,0	130,7	126,8	121,6
II. Оборотні активи	5 289,5	16 367,6	19 374,0	16 475,6	13 512,4	11 819,0
Запаси:	96,0	124,9	94,8	89,5	118,0	147,2
виробничі запаси	96,0	124,9	94,8	89,5	118,0	147,2
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	0,0	1 142,6	9,2	9,2	9,2	10,3
Дебіторська заборгованість за розрахунками:						
з бюджетом	2 263,2	6 120,1	8 929,1	9 591,1	10 168,2	10 604,8
Інша поточна дебіторська заборгованість	215,7	1 376,0	9 155,2	6 733,1	3 128,9	968,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:	2 634,6	7 592,4	1 138,3	5,2	40,6	1,3
в національній валюті	2 634,1	7 591,9	1 137,5	4,4	39,8	0,5
в іноземній валюті	0,5	0,5	0,8	0,8	0,8	0,8
Інші оборотні активи	80,0	11,6	47,4	47,5	47,5	87,4
III. Витрати майбутніх періодів	3 722,8	3 879,0	3 919,0	3 996,7	4 040,3	4 039,6
Пасив	20 607,7	48 877,9	69 398,4	70 508,8	70 872,0	71 657,9
I. Власний капітал	1 212,1	1 389,0	316,3	341,1	392,2	565,6
Статутний капітал	304,0	304,0	304,0	304,0	304,0	304,0
Додатковий вкладений капітал	813,3	813,3	813,3	813,3	813,3	813,3
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	94,8	271,7	(801,0)	(776,2)	(725,1)	(551,7)
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
III. Довгострокові зобов'язання	8 827,3	2 886,1	4 583,0	0,0	0,0	0,0
Довгострокові кредити банків	8 827,3	2 886,1	4 583,0	0,0	0,0	0,0
IV. Поточні зобов'язання	10 568,3	44 602,8	64 499,1	70 167,7	70 479,8	71 092,3
Короткострокові банківські кредити	0,0	0,0	0,0	4 583,0	4 541,5	4 767,7
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	6 399,0	39 854,8	59 074,6	59 074,6	59 074,6	58 962,8
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	64,8	64,8	64,8	64,8	84,9	76,3
Поточні зобов'язання за розрахунками:						
з бюджетом	2,1	28,1	0,	0,0	3,6	12,9
зі страхування	0,1	0,0	0,0	0,0	13,7	14,1
з оплати праці	0,1	0,0	0,0	0,0	27,2	28,6
Інші поточні зобов'язання	4 102,2	4 655,1	5 359,7	6 445,3	6 734,3	7 229,9
V. Доходи майбутніх періодів	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Дані звіту про фінансові результати ТОВ фірма «Матінка», тис. грн.

Показник	2007	I півр. 2008	2008	I кв. 2009	I півр. 2009	9 міс. 2009
Чистий дохід від реалізації	3 452,8	952,30	1 596,3	31,5	74,3	3 163,2
Інші операційні доходи	0,0	167,20	170,3	0,0	41,5	44,6
Інші звичайні доходи	794,9	61,60	80,1	7,6	7,6	7,6
Разом доходи	4 247,7	1 181,1	1 846,7	39,1	123,4	3 215,4
Матеріальні витрати	1 265,2	279,7	758,5	0,8	1,7	350,6
Витрати на оплату праці	251,5	177,7	363,8	5,2	15,2	102,3
Відрахування на соціальні заходи	96,6	68,3	139,8	2,0	5,9	39,4
Амортизація	9,7	4,4	12,9	0,0	6,3	11,9
Інші операційні витрати	1 924,7	387,3	1 341,5	6,3	0,0	2 382,4
Інші звичайні витрати	370,1	58,7	96,0	0,0	18,4	57,4
Податок на прибуток	237,7	28,1	30,0	0,0	0,0	22,1
Разом витрати	4 155,5	1 004,2	2 742,5	14,3	47,5	2 996,1
Чистий прибуток (збиток)	92,2	176,9	(895,8)	24,8	75,9	249,3



Хід робіт на об'єкті будівництва житлового будинку по вул. Львівській, 26 м. Київ станом на 12.12.2009 р.